



MIAMI-DADE COUNTY OFFICE OF THE

# PROPERTY APPRAISER

PEDRO J. GARCIA, PROPERTY APPRAISER



## Important Information Regarding Your 2011 TRIM Notice

### A Message from Your Property Appraiser

As many of you may know, our real estate market has not completely rebounded. For the fourth straight year, property values have declined. The good news is that unlike the double-digit declines in previous years, countywide values are down only 2.76% this year. In fact, some neighborhoods experienced no declines while others saw a modest increase in values. These value changes are reflected in your enclosed Notice of Proposed Property Taxes (TRIM Notice).

I believe we are in the early stages of stabilizing property values. Some of the laws the Legislature has enacted in recent years have helped many property owners. New benefits such as the Transfer of Homestead Assessment Difference (better known as Portability); increasing the homestead exemption from \$25,000 to \$50,000; the 10% assessment cap on non-homestead properties; and back-assessment amnesty for properly permitted or reported building improvements, have eased the tax burden on property owners. The 2011 legislative session brought even more of these meaningful changes. For example, military personnel deployed overseas can receive an additional exemption covering their deployment period.

Since being elected your Property Appraiser, I have had the privilege of supporting many of these changes. Unfortunately, one of these benefits, the proposed freeze on the assessed value for qualified seniors, did not make it through the Legislature this year. However, be assured that I will continue to work closely with Legislature to create additional benefits such as this.



Other changes I have actively supported will be on the ballot in the 2012 elections. These include a proposal to lower the 10% assessment limitation on non-homesteaded properties to 5%, an additional homestead exemption for first-time homebuyers, removal of the restriction that prospective beneficiaries of the veteran's abatement must have been Florida residents when they joined the armed

forces, and elimination of the so-called Recapture Rule, which often resulted in homesteaded property owners seeing an increase in their assessment when their market values had decreased. It has been well established that these kinds of incentives spur the real estate market.

While there may be more difficult days ahead, there is reason to believe that we are on the road to recovery.

As for your 2011 TRIM Notice, please be sure that you carefully review the values, exemptions and taxes detailed in the Notice. These details are provided for your benefit. Also, pay close attention to Column 5, which outlines the maximum Ad Valorem (based on value) taxes that can be collected on the property for this year.

For questions about taxes and tax rates, please contact the listed taxing authority, as my Office does not set these rates or collect taxes.

Because there is so much information on the Notice, you may have questions. Please check our website at [www.miamidade.gov/pa](http://www.miamidade.gov/pa) for more details and valuable online tools including the new Tax Visualizer feature for 2011. This new online tool, using easy to read graphics, helps property owners see where their tax dollars are going.

If you have questions regarding your property value or exemption benefits, please contact my office at 786-331-5321. We are available Monday through Friday from 8:00 a.m. to 5:00 p.m. to address your concerns.

Pedro J. Garcia  
Miami-Dade County Property Appraiser

### Legislative Update

**NEW LAW CHANGES TAX PAYMENT REQUIREMENTS FOR PENDING APPEALS:** Effective July 1, 2011, properties under appeal before the Value Adjustment Board (VAB) will be required to pay a portion of their property taxes by April 1st.

**Value Appeals:** Property owners appealing value now have until April 1st to pay at least 75% of the assessed Ad Valorem taxes (taxes based on the Property Appraiser's determination of value) and all of the non-Ad Valorem taxes (service fees such as solid waste and fire).

**Denial of Exemptions and Classifications:** Property owners appealing the denial of an exemption or classification based on the property not being substantially complete, are required to make a good faith payment of Ad Valorem taxes and all Non Ad Valorem taxes.

In both cases the VAB is required to deny appeals where these payments have not been made. If the VAB determines that taxes are due in excess of what was paid, the unpaid amount accrues interest at 12% per year, back to April 1 of the year the taxes were due. And if the VAB determines a refund is due, the property owner receives a refund of the overpaid taxes plus 12% interest per year back to April 1 of the year taxes were due.

**NEW MILITARY DEPLOYMENT EXEMPTION FOR 2011:** Effective January 1, 2011, a new exemption is available to military personnel deployed overseas. Qualified military personnel must have been deployed in the previous year (2010) in one of the following operations:

- Operation Iraqi Freedom
- Operation New Dawn (Iraq)
- Operation Enduring Freedom (Afghanistan)

The exemption amount will be based on the number of days the service-member was deployed in the previous year. For example, a service member who was deployed for six months during 2010 would receive a 50-percent exemption of Ad Valorem taxes for 2011.

Late 2011 applications can be filed up to September 19, 2011.

**ADVERSE POSSESSION:** Effective July 1, 2011, State Law changed Adverse Possession requirements. Claimants must file a return with the Property Appraiser's Office and the law now requires the Property Appraiser to notify the owner of record that this claim has been made. The new law also gives priority to any timely tax payment by the owner of record, over any payment by persons claiming adverse possession.

**ECONOMIC DEVELOPMENT:** Effective July 1, 2011, the requirements for an Economic Development Tax Exemption were expanded to allow more businesses to qualify for this benefit and it also authorizes the County to hold an economic development tax exemption referendum.

New businesses, expanding businesses and other organizations, may be eligible for up to a 100% tax exemption on county and/or city taxes for qualified new construction and all Tangible Personal Property in an Enterprise Zone or Brownfield (contaminated land) area.

For more information of these new laws visit our website at [www.miamidade.gov/pa](http://www.miamidade.gov/pa)

### Sometimes Help is Just a Mouse Click or a Phone Call Away

**FIRST TIME HOMEBUYER ASSISTANCE**

Miami-Dade Affordable Housing Foundation TEL: 305-373-9750

**MORTGAGE FRAUD**

The Florida Attorney General's Office TEL: 866-966-7226

Federal Trade Commission TEL: 202-326-3224 WEB: [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

**MORTGAGE FORGIVENESS DEBT RELIEF**

Internal Revenue Service TEL: 800-829-1040 WEB: [www.irs.gov](http://www.irs.gov)

**MIAMI-DADE TAX COLLECTOR:**

TEL: 305-270-4916 WEB: <http://www.miamidade.gov/taxcollector/home.asp>

**VALUE ADJUSTMENT BOARD**

TEL: 305-375-5641 WEB: [http://www.miami-dadeclerk.com/property\\_vab.asp](http://www.miami-dadeclerk.com/property_vab.asp)



Condado de Miami- Dade, Oficina del

# TASADOR DE INMUEBLES

Pedro J. García, Tasador de Inmuebles



## Información importante sobre su Aviso TRIM (sigla en inglés) correspondiente al 2011

### Un mensaje del tasador de inmuebles

Como muchos de ustedes conocen, nuestro mercado de bienes raíces no se ha recuperado por completo. Por cuarto año consecutivo los valores de las propiedades han bajado. La buena noticia es que, a diferencia de la reducción de dos dígitos ocurrida en años anteriores, los valores han bajado sólo 2.76 % este año, a nivel de todo el condado. Incluso, en algunos vecindarios no hubo reducciones del valor mientras que otros experimentaron un ligero aumento en el valor de las propiedades. Los cambios ocurridos en el valor aparecen reflejados en el Aviso de Propuesta de Impuestos sobre la Propiedad (Aviso 'TRIM', en inglés).

Considero que ya nos encontramos en las etapas iniciales de la estabilización del valor de las propiedades. Algunas de las leyes que la Asamblea Legislativa ha aprobado en años recientes han ayudado a muchos propietarios. Nuevos beneficios tales como la "Transferencia de la Diferencia en el Valor de Tasación de una Propiedad 'Homestead'" (conocido popularmente como 'movilidad'); el incremento de la exención 'homestead' de \$25,000 a \$50,000; el establecimiento de un tope del 10% en la tasación de propiedades que no disfrutaban de la exención 'homestead' y una amnistía retroactiva para las mejoras constructivas con permisos apropiados y mejoras a estructuras que han sido reportadas, han aliviado el peso tributario sobre los propietarios. La sesión legislativa del 2011 trajo aún nuevos cambios significativos de este mismo tipo. Por ejemplo, el personal militar movilizado en el extranjero ahora tiene derecho a recibir una exención adicional correspondiente al período de movilización.

Desde que fui elegido su Tasador de Inmuebles, he tenido el privilegio de apoyar muchos de estos cambios. Desafortunadamente, uno de estos beneficios, la propuesta de congelación del valor de tasación de las propiedades de personas mayores calificadas, no fue aprobado por la Asamblea Legislativa este año. Sin embargo, pueden confiar en que continuaré trabajando estrechamente con la Asamblea Legislativa para crear beneficios adicionales semejantes a éste.



Otros cambios que he apoyado activamente aparecerán en la boleta de las elecciones del 2012. Estos incluyen la propuesta de reducir el tope actual del 10% en el valor de las propiedades que no disfrutaban de exención 'homestead' hasta un 5%; crear una exención 'homestead' adicional para los compradores de propiedades por primera vez; la eliminación de la restricción que dispone que los beneficiarios potenciales de la reducción creada para los veteranos tienen que haber sido

residentes de la Florida cuando se alistaron en las Fuerzas Armadas; y la eliminación de la llamada 'Regla de re-captura', la cual a menudo daba como resultado que los propietarios que disfrutaban de la exención 'homestead' buscaran un incremento en la tasación de su propiedad cuando bajaba el valor de la propiedad en el mercado. Se ha comprobado que este tipo de iniciativa sirve de ayuda al mercado de bienes raíces.

Aunque puede haber días difíciles en el futuro, tenemos motivos para creer que estamos en el camino hacia la recuperación.

En cuanto a su Aviso TRIM del 2011, por favor revise cuidadosamente los valores, las exenciones y los impuestos que aparecen en el Aviso. Estos detalles se muestran para su propio beneficio. También preste atención en especial a la Columna 5, en la que aparece la cantidad máxima de impuestos Ad Valórem (basados en el valor) que se recaudaría sobre su propiedad en este año.

Para preguntas relacionadas con los impuestos y las tasas de impuestos sírvase llamar a la autoridad fiscal mencionada en el aviso ya que mi oficina no determina estas tasas ni recauda estos impuestos.

Debido a que el Aviso contiene un gran volumen de información, usted podría tener preguntas al respecto. Sírvase visitar nuestra página web en [www.miamidade.gov/pa](http://www.miamidade.gov/pa) para obtener más detalles y utilizar herramientas valiosas disponibles en línea que incluyen una nueva opción en el 2011 llamada 'Visualizador de Impuestos'. Esta nueva herramienta en línea que utiliza gráficos de lectura fácil, ayuda los propietarios a ver cómo se emplean sus dólares de impuestos.

Si tiene alguna pregunta sobre el valor de su propiedad o los beneficios de exención sírvase llamar a mi oficina al 786-331-5321. Estamos disponibles de lunes a viernes de 8:00 a.m. 5:00 p.m. para dar respuesta a sus inquietudes.

Pedro J. García

Tasador de Inmuebles del Condado de Miami-Dade

### Actualización Legislativa

**LA NUEVA LEY APROBADA DISPONE CAMBIOS EN LOS REQUISITOS DEL PAGO DE IMPUESTOS RELACIONADOS CON APELACIONES PENDIENTES:** A partir del 1ro de julio del 2011, las propiedades que se encuentren en proceso de apelación ante la Junta Reajuste de Valores (VAB, sigla en inglés) tendrán que pagar una porción de sus impuestos sobre la propiedad a más tardar el 1ro de abril.

**Apelaciones sobre el valor:** Los propietarios que se encuentran en proceso de apelar el valor de su propiedad tienen ahora hasta el 1ro de abril para pagar al menos el 75% del total de los impuestos Ad Valórem según la tasación de su propiedad (impuestos basados en la determinación del valor calculado por el Tasador de Inmuebles) y la totalidad de los impuestos que no sean Ad Valórem (tarifas por servicios tales como eliminación de desechos sólidos y servicios de bomberos).

**Denegación de Exenciones y Clasificaciones:** Los propietarios que se encuentren en proceso de apelar la denegación de una exención o clasificación que se base en que la propiedad no está sustancialmente completa, tendrán que hacer un pago de buena fe de los impuestos Ad Valórem y pagar el total de los impuestos no AD Valórem.

En ambos casos VAB tendrá que denegar las apelaciones en los casos en que estos pagos no se hayan efectuado. Si VAB determina que la cifra de impuestos a pagar es superior a lo que se ha pagado, la porción pendiente de pago acumula intereses a una tasa de 12% anual, contado a partir del 1ro de abril del año en que correspondía haber pagado los impuestos. Y si VAB determina que corresponde hacer un reembolso al propietario, éste recibirá la suma pagada en exceso más el 12% de intereses impuestos desde el 1ro de abril del año en que el propietario debía haber pagado los impuestos.

#### NUEVA EXENCIÓN PARA PERSONAL MILITAR MOVILIZADO, CORRESPONDIENTE AL 2011:

A partir del 1ro de enero del 2011 entrará en vigor una nueva exención para el personal militar movilizado en el extranjero. Para cualificar, los militares deben haber sido movilizados el año anterior (2010) para participar en una de las siguientes operaciones militares:

- Operación "Iraqi Freedom"
- Operación "New Dawn" (en Irak)
- Operación "Enduring Freedom" (en Afganistán)

La cantidad total de la exención se basa en el número de días del año anterior en que el militar estuvo movilizado. Por ejemplo, un militar movilizado durante seis meses en el 2010 recibiría una exención del 50 por ciento de los impuestos Ad Valórem correspondientes al 2011.

Las solicitudes tardías del 2011 pueden presentarse hasta el 19 de septiembre del 2011.

**POSESIÓN ADVERSA:** A partir del 1ro de julio del 2011, entrará en vigor un cambio dispuesto por las leyes estatales relacionado con los requisitos de posesión adversa. Los demandantes deben presentar un documento de retorno ante la oficina del Tasador de Inmuebles y la ley ahora dispone que el Tasador de Inmuebles deba notificar al propietario cuyo nombre aparece en los récords, que se ha presentado esta demanda. La nueva ley le otorga prioridad a cualquier pago oportuno realizado por el propietario cuyo nombre aparece en el récord, por encima de cualquier otro pago realizado por la persona que demanda posesión adversa.

**DESARROLLO ECONÓMICO:** A partir del 1ro de julio del 2011, entrará en vigor una expansión de los requisitos para la Exención Fiscal de Desarrollo Económico cuyo propósito es permitir que un mayor número de negocios cualifiquen para este beneficio y también autoriza al Condado a celebrar un referendo sobre la exención tributaria de desarrollo económico.

Los nuevos negocios, los negocios en expansión y otras organizaciones podrían ser elegibles para recibir una exención tributaria hasta del 100% en los impuestos del condado y la ciudad en los casos de nuevas construcciones que cualifiquen y en el caso de todos los bienes personales tangibles situados en una zona empresarial o en terrenos contaminados (conocido en inglés como 'brownfield area').

Para recibir más información sobre estas nuevas leyes visite nuestra página web en [www.miamidade.gov/pa](http://www.miamidade.gov/pa)

## Con frecuencia recibir ayuda es tan fácil como una simple llamada telefónica o el clic de un ratón.

**ASISTENCIA PARA COMPRADORES RESIDENCIALES POR PRIMERA VEZ**  
Fundación para Viviendas a Precio Módico de Miami-Dade TELÉF: 305-373-9750

#### FRAUDE HIPOTECARIO

Oficina del Procurador General de la Florida TELÉF: 866-966-7226  
Comisión Federal de Comercio TELÉF: 202-326-3224 WEB: [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

#### PERDÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA

Hacienda Pública TELÉF: 800-829-1040 WEB: [www.irs.gov](http://www.irs.gov)

#### RECAUDADOR DE IMPUESTOS DE MIAMI-DADE:

TELÉF: 305-270-4916 WEB: <http://www.miamidade.gov/taxcollector/home.asp>

#### JUNTA DE REAJUSTE DE VALORES

TELÉF: 305-375-5641 WEB: [http://www.miami-dadeclerk.com/property\\_vab.asp](http://www.miami-dadeclerk.com/property_vab.asp)